

南通海福同盛物业管理有限公司资产电梯日常维护  
保养服务项目

招标文件  
(资格后审)

采购单位：南通海福同盛物业管理有限公司

代理机构：南通市技术改造投资有限公司

2023 年 7 月 25 日

—

# 目 录

第一部分	招标公告
第二部分	投标须知
第三部分	项目需求
第四部分	开标和评标
第五部分	合同
第六部分	投标文件组成

## 第一部分 招标公告

南通海福同盛物业管理有限公司就南通海福同盛物业管理有限公司资产电梯日常维护保养服务项目进行集团网公开招标，欢迎符合条件的供应商投标。  
南通市技术改造投资有限公司受招标人委托具体负责本项目的招标事宜。

### 一、项目基本情况

1.1 项目名称：南通海福同盛物业管理有限公司资产电梯日常维护保养服务项目

1.2 项目类型：服务

1.3 预算金额：**电梯维保一标段最高限价：383130.00 元；电梯维保二标段最高限价：412560.00 元**，报价超过采购预算金额为无效投标。

1.4 采购需求：按照最新发布的《南通市电梯使用安全条例》、《电梯使用管理与维护保养规则》(TCT501-2009)的规定完成半月维保、季度维保、半年维保、年度维保项目，并做好维护保养记录实施日常维护保养后的电梯应当符合《电梯维修规范》(CB/T18775)和《电梯制造与安装安全规范》(GB7588-2003)的相关规定进行电梯日常维护保养，具体数量及技术要求详见项目需求。

1.5 合同履行期限：维保期限为 11 个月，具体维保时间段详见项目需求。

#### 1.6 标段划分：两个标段

一标段：商务大厦、政务中心、社管中心、航运中心、总部经济 F1F2、创业园、海润花园、海福花园、闸北小区、建新小区、海丰小区、邻里中心等电梯维保；

二标段：保税仓库、二期标准厂房、海鸿花园、海盛花园、电子商务城等电梯维保。

注：潜在投标人可同时参与上述两个标段的投标，但两个标段不可同时中标。

### 二、申请人的资格要求：

1. 供应商资格要求满足以下规定：具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；参加本项目采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；法律、行政法规规定的其他条件。

2. 本项目的特定资格要求：具有中华人民共和国《特种设备安装改造维修许可证》（乘客电梯、载货电梯）B级及以上资质证书，并在合法有效的存续期内；

3. 禁止情形：拒绝以下供应商参与投标：（1）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系及其他利益关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的项目采购活动。（2）为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参加本采购项目的其他采购活动。

4. 本项目不接受联合体投标。

### 三、获取招标文件

本项目投标人的资格审查采用资格后审方式，招标人不组织投标人对项目现场的集中踏勘和投标预备会。凡有意参加投标者，可按以下方式获取电子招标文件：

本次招标在南通沿海开发集团有限公司官网（<http://www.ncd-group.com/>）发布，招标文件的澄清、修改、补充等内容均以在南通沿海开发集团有限公司官网上发布的内容为准，修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。有意愿参与本项目投标的单位，请于**2023年8月3日9时30分前**缴纳招标文件服务费，缴纳完成后登录南通沿海开发集团有限公司官网下载招标文件及构成招标文件的材料（如有），电子招标文件与纸质招标文件具有同等法律效力。

投标人递交投标文件时需同时携带以下资料到场核查，否则其投标文件将被拒绝：

（1）投标人的法定代表人或其委托代理人（如有授权）必须携带本人身份证原件；

（2）法定代表人身份证明或授权委托书（如有授权）复印件（加盖单位公章）；

（3）招标文件服务费转账记录复印件（加盖单位公章）；

招标文件服务费缴纳方式：转账（公对公）

户名：南通市技术改造投资有限公司

开户银行：工行江苏南通人民路支行

账号：1111821209000018797

注：（1）转账必须备注项目名称+费用类别+投标单位名称，如“\*\*\*\*项目+招标文件服务费+\*\*\*\*单位”（备注受字数限制，可简写，关键性信息需体现）。

（2）若需开具发票（发票为电子票），需须从投标人基本账户汇至以上账户，若未按要求备注相关信息，则视为投标人放弃开票。

招标文件收取费用为人民币 300 元，售后不退，由投标人按规定向招标代理缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

中标单位中标后需向代理单位支付 10000 元作为项目代理费用，若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

#### 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

4.1 投标文件递交截止时间（同开标时间）为 2023 年 8 月 3 日 9 时 30 分。

4.2 投标文件递交地点（同开标地点）：南通市崇文路 1 号启瑞广场主楼 5 楼开标室，如有变动，另行通知。逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

注：除投标文件中密封装订的法定代表人身份证明（或授权委托书）外，另须随身携带一份，以便递交投标文件时查验。否则，其投标文件不予接收。

#### 五、评标办法

本次招标采用综合评分法，评标标准和方法详见招标文件

#### 六、其他补充事宜

1. 投标保证金：免收

2. 项目开标活动模式：现场开标

3. 发布公告的媒介

“南通沿海开发集团有限公司”网站-“通知公告”栏目是本工程招标公告、中标公示等招标信息约定的唯一公开发布媒介。

所有信息资料在网站上一经公布，视为投标人已知悉并且按要求进行了修改，招标人无需采取其他方式另行通知。当招标文件、招标文件的澄清、修改、

补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后网上发出的文件为准。否则，由此引起的损失及责任由投标人自行承担。

## 七、联系方式

### 1. 采购人信息

名 称：南通海福同盛物业管理有限公司

地址：通州湾江海联动开发示范区政务服务中心二期

联系人：李工

联系方式：13951327700

### 2. 代理机构信息

名称：南通市技术改造投资有限公司

地址：通州湾示范区政务中心 309

联系人：杨工

电话：0513-69892715

邮箱：962928889@qq.com

## 第二部分 投标须知

### （一）总则

#### 1. 招标方式

1.1 本次招标采取集团网公开招标方式，本招标文件仅适用于招标公告中所述项目。

#### 2. 合格的供应商

2.1 满足招标公告中供应商的资格要求的规定。

2.2 满足本文件实质性条款的规定。

#### 3. 适用法律

3.1 本次招标及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

#### 4. 投标费用

4.1 供应商应自行承担所有与参加投标有关的费用，无论投标过程中的做法和结果如何，采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

#### 5. 招标文件的约束力

5.1 供应商一旦参加本项目采购活动，即被认为接受了本招标文件的规定和约束。

#### 6. 招标文件的解释

6.1 招标文件由采购人解释。

### （二）招标文件

#### 1. 招标文件构成

1.1 招标文件由以下部分组成：

（1）招标公告

（2）投标须知

（3）项目需求

（4）开标和评标

(5) 合同

(6) 投标文件组成

(7) 附件（如有）

请仔细检查招标文件是否齐全，如有缺漏请立即与采购人联系解决。

1.2 供应商应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按招标文件要求和规定编制投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，使其投标文件对招标文件作出实质性响应，否则其风险由供应商自行承担。

## 2. 招标文件的澄清

2.1 任何要求对招标文件进行澄清的供应商，应在 **2023 年 7 月 28 日 17 时前**，以书面形式提出询问或疑问（发送至邮箱 **962928889@qq.com**），未在规定时间内提出询问或质疑的，视同投标人理解并接受本招标文件所有内容，并由此引起的损失自负。采购人有权对发出的招标文件进行必要的澄清或修改。

## 3. 招标文件的修改

3.1 在投标截止时间前，采购人可以对招标文件进行修改。

3.2 采购人有权按照法定的要求推迟投标截止日期和开标日期。

3.3 招标文件的修改将在南通沿海开发集团有限公司官网公布，补充文件将作为招标文件的组成部分，并对供应商具有约束力。

## （三）投标文件的编制

### 1. 投标文件的语言及度量衡单位

1.1 供应商提交的投标文件以及供应商与采购人就有关投标的所有来往通知、函件和文件均应使用简体中文。

1.2 除技术性能另有规定外，投标文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

### 2. 投标文件构成

2.1 供应商编写的投标文件应包括资格审查证明材料文件、商务技术标文件、价格标文件。供应商按“第五部分 投标文件组成”要求编写投标文件。



### 3. 投标有效期

3.1 投标有效期为采购人规定的开标之日后六十天。投标有效期比规定短的将被视为非响应性投标而予以拒绝。

### 4. 投标有效期的延长

4.1 在特殊情况下，采购人于原投标有效期满之前，可向供应商提出延长投标有效期的要求。这种要求与答复均采用书面形式。供应商可以拒绝采购人的这一要求而放弃投标，同意延长投标有效期的供应商既不能要求也不允许修改其投标文件。受投标有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

## （四）投标文件的递交

### 1. 投标文件的递交

1.1 供应商递交投标文件的时间不得迟于招标公告中规定的投标截止时间。

1.2 采购人可以按照规定，通过修改招标文件酌情延长投标截止日期，在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

### 2. 投标文件的拒收

3.1 采购人拒绝接收在其规定的投标截止时间后递交的任何投标文件。

### 4. 投标文件的撤回和修改

#### 4.1 投标文件的撤回

##### 4.1.1 投标文件的撤回

供应商可在投标截止时间前，撤回其投标文件。

4.1.2 供应商撤回投标文件，则认为其不再参与本项目投标活动。

#### 4.2 投标文件的修改

供应商可在投标截止时间前，对其投标文件进行修改。

4.3 在投标截止时间之后，供应商不得对其投标文件作任何修改。

4.4 在投标截止时间至招标文件中规定的投标有效期满之间的这段时间内，供应商不得撤回其投标。

## （五）开标与评标

### 1. 开标

开标时间、地点和投标人参会代表

1.1 招标人在招标公告中规定的时间和地点公开开标；

1.2 参加开标的投标人代表的要求见招标公告。未按要求派相关人员参加开标的，其投标将被拒绝。

1.3 开标程序

(1) 宣布开标纪律；

(2) 宣布开标有关人员姓名；

(3) 公布投标人名称及投标保证金缴纳情况；

(4) 开启密封的投标文件；

(5) 开标结束。

### 2. 评标委员会

2.1 开标后，采购人将立即组织评标委员会（以下简称评委会）进行评标。

2.2 评委会独立工作，负责评审所有投标文件并确定中标候选人。

### 3. 评标过程的保密与公正

3.1 公开开标后，直至向中标的供应商授合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标建议等，采购人、评委均不得向供应商或与评标无关的其他人员透露。

3.2 在评标过程中，供应商不得以任何行为影响评标过程，否则其投标文件将被作为无效投标文件。

3.3 采购人和评标委员会不向未中标的供应商解释未中标原因，也不公布评标过程中的相关细节。

3.4 采用综合评分法的项目，公布评标结果时一并公布所有供应商的评审得分及排序情况。

### 4. 投标的澄清

4.1 评标期间，为有助于对投标文件的审查、评价和比较，评委会会有权要求

供应商对其投标文件进行澄清，但并非对每个供应商都作澄清要求。

4.2 接到评委会澄清要求的供应商如未按规定做出澄清，其风险由供应商自行承担。

## 5. 对投标文件的初审

5.1 投标文件初审分为资格审查和符合性审查。

5.1.1 资格审查：依据法律法规和招标文件的规定，由采购人对投标文件中的资格证明文件进行审查。资格审查的结论，采购人以书面形式向评委会进行反馈。

5.1.2 符合性审查：依据招标文件的规定，由评委会从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

5.1.3 未通过资格审查或符合性审查的供应商，将在评审过程中告知未通过资格审查或符合性审查的原因，评审结束后，将不再告知未通过资格审查或符合性审查的原因。

5.2 在详细评标之前，评委会将首先审查每份投标文件是否实质性响应了招标文件的要求。实质性响应的投标应该是与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留的投标。

所谓重大偏离或保留是指与招标文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与招标文件不一致，而且限制了合同中买方和见证方的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离的认定需经过评委会以少数服从多数的原则作出结论。评委决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

5.3 如果投标文件实质上没有响应招标文件的要求，评委会将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其投标成为实质性响应的投标。

5.4 评委会将对确定为实质性响应的投标进行进一步审核，看其是否有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

(1) 投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准。

(2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

(3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价。

(4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上错误的，按照前款规定的顺序修正。

5.5 评委会将按上述修正错误的方法调整投标文件中的投标报价，并告知供应商，调整后的价格应对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，则其投标将被拒绝。

5.6 评委会将允许修正投标文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何供应商相应的名次排列。

5.7 采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品的不同供应商参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由评标委员会按照招标文件规定的方式（招标文件未规定的通过随机抽取的方式）确定一个参加评标的供应商，其他投标无效。

使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下投标的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由评标委员会根据招标文件规定的方式（招标文件未规定的采取随机抽取的方式）确定一个中标候选人，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

非单一产品采购项目，招标文件中将载明其中的核心产品。多家供应商提供的核心产品品牌相同的，按前两款规定处理。

## 6. 无效投标条款和废标条款

### 6.1 无效投标条款

6.1.1 供应商在规定的时间内递交投标文件的。

6.1.2 供应商未按照招标文件要求递交投标文件的。

6.1.3 同一供应商提交两个（含两个）以上不同的投标报价的。

6.1.4 供应商不具备招标文件中规定资格要求的。

6.1.5 供应商的报价超过了采购预算或最高限价的。

6.1.6 未通过符合性检查的。

6.1.7 不符合招标文件中规定的其他实质性要求和条件的。

6.1.8 供应商被“信用中国”网站列入失信被执行人或重大税收违法失信主体或国企采购严重失信行为记录名单。或查询“信用中国”网站后发现供应商存在其他不符合具有独立承担民事责任的能力。

6.1.9 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的。

6.1.10 评标委员会认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

6.1.11 投标文件未按照招标文件要求加盖单位公章。

6.1.12 不同的供应商投标文件制作机器码、文件创建标识码一致的。

6.1.13 供应商的商务技术部分得分相差悬殊，评标委员会认为得分畸低者没有实质性响应的。

6.1.14 其他法律、法规及本招标文件规定的属无效投标的情形。

6.2 废标条款：

6.2.1 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的。

6.2.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的。

6.2.3 因重大变故，采购任务取消的。

6.2.4 评标委员会认定招标文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行。

6.2.5 因系统故障原因造成开评标无法继续进行的。

6.3 投标截止时间结束后参加投标的供应商不足三家的处理：

6.3.1 如出现投标截止时间结束后参加投标的供应商或者在评标期间对招标文件做出实质响应的供应商不足三家情况，按国企采购相关规定执行。

## （六）定标

### 1. 确定中标单位

1.1 中标候选人的选取原则和数量见招标文件第四部分规定。

1.2 采购人授权评委会在中标候选人中直接确定中标人。

1.3 采购人将在“南通沿海开发集团有限公司官网”发布中标公告，公告期限为3个工作日。

1.4 若有充分证据证明，中标人出现下列情况之一的，一经查实，将被取消中标资格：

1.4.1 提供虚假材料谋取中标的。

1.4.2 向采购人及评审专家行贿或者提供其他不正当利益的。

1.4.3 恶意竞争，投标总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的。

1.4.4 属于本文件规定的无效条件，但在评标过程中又未被评委会发现的。

1.4.5 与采购人或者其他供应商恶意串通的。

1.4.6 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的。

1.5. 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，投标无效：

1.5.1 不同供应商的投标文件由同一单位或者个人编制；

1.5.2 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；

1.5.3 不同供应商的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

1.5.4 不同供应商的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

1.5.5 不同供应商的投标文件相互混装；

### 2. 质疑处理

2.1 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。潜在供应商依法获取其可质疑的采购文件的，可以对采购文件提出质疑。

2.2 供应商认为采购文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

2.2.1 对可以质疑的采购文件提出质疑的，为收到采购文件之日或者采购文

件公告期限届满之日；

2.2.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

2.2.3 对中标或者成交结果提出质疑的，为中标或者成交结果公告期限届满之日。

供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

2.3 质疑函必须按照本招标文件中《质疑函范本》要求的格式和内容进行填写。供应商如组成联合体参加投标，则《质疑函范本》中要求签字、盖章、加盖公章之处，联合体各方均须按要求签字、盖章、加盖公章。

2.4 对采购方式、招标文件中项目需求、供应商资格条件、评标方法和评标标准、资格审查结果等应当由采购人答复的质疑，请向采购人提出，由采购人负责答复。

供应商需于法定期限内向采购人以书面形式提交质疑函。

采购人/招标代理质疑接收人及联系方式，见招标公告。

2.5 以下情形的质疑不予受理

2.5.1 内容不符合供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- （一）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- （二）质疑项目的名称、编号；
- （三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- （四）事实依据；
- （五）必要的法律依据；
- （六）提出质疑的日期。

供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

2.5.2 超出国企采购法定期限的质疑。

2.5.3 未参加投标活动的供应商或在投标活动中自身权益未受到损害的供

应商所提出的质疑。

2.5.4 供应商组成联合体参加投标,联合体中任何一方或多方未按要求签字、盖章、加盖公章的质疑。

2.6 供应商提出书面质疑必须有理、有据,不得捏造事实、提供虚假材料进行恶意质疑。否则,一经查实,采购人有权依据国企采购的有关规定,报请国企采购监管部门对该供应商进行相应的行政处罚和记录该供应商的失信信息。

### 3. 中标通知书

3.1 中标结果确定后,采购人将向中标供应商发出中标通知书。

3.2 中标通知书将是合同的一个组成部分。对采购人和中标供应商均具有法律效力。中标通知书发出后,采购人改变中标结果的,或者中标供应商放弃中标项目的,应当依法承担法律责任。

## (七) 授予合同

### 1. 签订合同

1.1 中标人应当在中标通知书发出之日起三十日内,按照招标文件确定的事项与采购人签订合同。

1.2 招标文件、中标人的投标文件及招标过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

1.3 签订合同后,中标人不得将货物及其他相关服务进行转包。未经采购人同意,中标人也不得采用分包的形式履行合同,否则采购人有权终止合同,中标人的履约保证金将不予退还。合同分包履行的,中标、成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责,分包供应商就分包项目承担责任。转包或分包造成采购人损失的,中标人应承担相应赔偿责任。

### 2. 货物和服务的追加、减少和添购。

2.1 合同履行中,采购人需追加与合同标的相同的货物和服务的,在不改变合同其他条款的前提下,可以与中标人协商签订补充合同,但所有补充合同的采购金额不超过原合同金额 10%。

2.2 采购结束后,采购人若由于各种客观原因,必须对采购项目所牵涉的货



物和服务进行适当的减少时，在双方协商一致的前提下，可以按照招标采购时的价格水平做相应的调减，并据此签订补充合同。

### 第三部分 项目需求

请供应商在报名前和制作投标文件时仔细研究项目需求说明。供应商不能简单照搬照抄采购人项目需求说明中的技术、商务要求，必须作实事求是的响应。如照搬照抄项目需求说明中的技术、商务要求的，成交后供应商在同采购人签订合同和履约环节中不得提出异议，一切后果和损失由中标供应商承担。

#### 一、招标内容

1.1 项目名称：南通海福同盛物业管理有限公司资产电梯日常维护保养服务项目

1.2 标段划分：两个标段

一标段：商务大厦、政务中心、社管中心、航运中心、总部经济 F1F2、创业园、海润花园、海福花园、闸北小区、建新小区、海丰小区、邻里中心等电梯维保；

二标段：保税仓库、二期标准厂房、海鸿花园、海盛花园、电子商务城等电梯维保。

1.3 招标控制价：

电梯维保一标段最高限价：383130.00 元；

电梯维保二标段最高限价：412560.00 元。

#### 二、招标范围及内容

2.1 南通海福同盛物业管理有限公司资产电梯日常维护保养服务项目一标段，需维保电梯 129 台，具体维保清单如下：

电梯维保一标段清单

序号	项目名称	类型	实际数量	品牌	层站	投用时间	维保月份	备注
1	商务大厦	客梯	6	西子奥的斯	7/7/7	2013.9.1	11	
		餐梯	1	扬州誉美	2/2/2	2017.3.1	11	
2	政务中心	客梯	4	西子奥的斯	3/3/3	2015.2.1	11	

				西子奥的斯	6/6/6	2015. 6. 1	11
		自动扶梯	4	西子奥的斯		2015. 6. 1	11
		餐梯	1	泰州富士	2/2/2	2017. 3. 1	11
3	社管中心	客梯	2	西子奥的斯	10/10/10	2016. 6. 1	11
		餐梯	1	泰州富士	2/2/2	2017. 3. 1	11
4	航运中心	客梯	3	西子奥的斯	13/13/13	2016. 6. 1	11
5	总部经济 F1F2	客梯	4	西子奥的斯	5/5/5	2015. 11. 16	11
6	创业园	客梯	7	苏州江南嘉捷	6/6/6	2014. 11. 23	11
8	海润花园	客梯	26	西子奥的斯	11/11/11 10/9/9	2016. 6. 1	11
9	海福花园	客梯	48	康力	11/11/11 10/9/9	2018. 7. 18	11
10	闸北小区	客梯	6	杭州西奥	7/7/7	2016. 4. 15	11
11	建新小区	客梯	3	杭州西奥	7/7/7	2016. 4. 15	11
12	海丰小区	客梯	12	杭州西奥	7/7/7	2016. 4. 15	11
13	邻里中心	客梯	1	上海三菱电梯	4/4/4	2021. 5. 1	11
14	合计		129				

2.2 南通海福同盛物业管理有限公司资产电梯日常维护保养服务项目二标段，需维保电梯 168 台，具体维保清单如下：

序号	项目名称	类型	实际数量	品牌	层站	投用时间	维保月份	备注
1	保税仓库	客梯	2	蒙哥马利	3/3/3	2016. 3. 18	11	
		货梯	8	蒙哥马利	2/2/2	2016. 3. 18	11	
2	二期标准厂房	货梯	15	沃克斯电梯	2/2/2	2017. 7. 1	11	
3	海鸿花园	客梯	67	杭州西奥	9/9/9 11/11/11	2016. 4. 15 2017. 11. 13	11	
4	海盛花园	客梯	64	蒂森克虏伯	9/9/9 12/12/12	2018. 12. 12	6	
5	电子商务城	客梯	12	通力电梯	2006-6-6	2021	11	
6	合计		168					

### 三、维保服务范围及质量要求

1、中标供应商承诺提供原厂原装、全新的、符合采购人提出的有关质量标准的设备、具有中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证（乘客电梯、载货

电梯) B 级及以上资质, 并按要求提供维修保养计划。

2、办理证照: 中标供应商必须协助采购人向政府部门申请办理上述电梯的整梯年审(每年 1 次)、限速器年审(合同期内若需年审)、砵码试验费(合同期内如需做试验), 取得检验合格证、使用证并按时交给采购人。

3、维保方式: 单个零件 500 元以下零部件由中标供应商免费更换, 单个零件 500 元以上零部件由采购人承担。

500 元以下零部件见下表:

序号	备品备件名称	单位
1	三角锁 (C2)	把
2	触头	只
3	触体 AIZP	只
4	按钮	只
5	滚轮	只
6	皮带轮	只
7	缓冲圈	只
8	缓冲橡皮	只
9	门电动机炭刷	个
10	蜂鸣器	只
11	急停开关	只
12	门球	只
13	接触器辅助触头	只
14	门滑块	块
15	滑轮	套

16	门刀弹簧	根
17	门导轮	只
18	厅门钢丝绳	米
19	偏心轮	只
20	风扇电容	个
21	门锁弹簧连座	只
22	门刀弹簧	根
23	挂板轮	只
24	门机皮带	根
25	层门门锁	只
26	门板挂轮（3 吨）	只
27	门厅自闭弹簧	根
28	联动门同步带	根
29	厅门锁	只
30	锁钩组件	套
31	厅门门锁触点、触体	只
32	熔断器 SIA(微型断路器)50A C 3P	只
33	接触器 3KW 3P INC 24VDC C.C	只
34	R-继电器模块 230VAC... 288-508	只
35	光幕线	根
36	接触器 付触点	只
37	限位开关 型号:QM-S3-1370	只
38	微动开关 PMS420	只

39	相序继电器	只
40	IGBV200 用齿形带	根
41	管状电阻 (WBR)	根
42	辅助触点 3RH1921-2FJ22	只
43	主开关辅助触点 OA2L11 16A	只
44	双稳态磁开关 型号:KCB-1 限双速	只
45	M 型呼梯按钮 (螺丝固定)	只
46	自动加油杯	只
47	滑块组件	套
48	高速保险	只
49	轿厢靴衬	只
50	对重导靴	只
51	闭门拉力簧	根
52	警铃按钮	只
53	操纵箱锁	把
54	缓冲器开关	只
55	副门锁	把
56	防震胶	粒
57	基站锁	把
58	换速开关	只
59	大方灯罩	块
60	断绳开关	只
61	门球	只

4、维保服务：中标供应商具备符合本项目所有电梯(含轿厢)正常使用下所需的电梯设备零配件,小至固螺丝,大至更换控制主板、电机、导靴、电缆、钢丝等,除整机更换以外的所有维修设备零配件的储备能力,以便迅速有效解决故障。备一定数量的零部件,以便快速有效解决故障。拆装、更换主要零部件前需要向甲方报备,经采购人同意后方可进行更换,采购人前往监督或要求使用其他技术手段监督的,中标供应商需予接受。中标供应商更换的零部件必须是全新原厂正品部件。不能用仿制品和维修翻新品,原装旧配件交甲方处理。

注明：电梯全年所有维修材料（单个零件 500 元以下零部件由中标供应商免费更换）、电梯年检测费、电梯限速器检测费用全部由中标供应商支付，包含在投标报价中，请各供应商合理报价。

4.1 电梯保险：中标供应商为采购人电梯购买特种设备责任保险及其他商业保险,每次事故赔偿限额为不低于叁佰万元,其中人身伤害不低于贰拾万元、财产损失不低于壹佰万元(以可以购买的最高保障标准)。若出险,由中标供应商向保险公司报案、理赔,所有费用均已经包含在投标报价中。

4.2 中标供应商必须安排不少于 3 名作业人员和一名项目负责人在甲方进行驻点,并负责维修、保养及值班工作(须提供驻点人员的姓名、通讯号码并提供他们有效的特种设备作业人员资格证书(T1/T2 操作证书));值班救援人员需具备相应资质证照,中标供应商必须提供 24 小时的驻点应急响应服务,能在接到故障或事故报警后 30 分钟内排除一般性故障或事故,对电梯困人事件要求在到达现场后 10 分钟内把乘客从轿厢中救出、对非电子线路板损坏的原因常见故障要求在 15 分钟内排除,对电子线路板损坏的原因故障应在合同认可的合理时间内解决。中标供应商的人员变更值班表需提前一周向采购人报备。

4.3 档案与迎检：中标供应商为采购人建立电梯基础档案，检测、年审、巡检、保养、维修等的档案，按行业及采购人相关要求整理、保存。指导及协助采购人完善电梯管理相关工作，共同迎接电梯相关的安全检查。中标供应商按采购人要求认真填写各电梯保养记录表并由双方人员签名确认，每次巡检、保养、维修均应有采购人的人员现场签证，如出现电梯故障须立即报告采购人并认真填写电梯故障维修记录表，每月上报一次设备运行报告及巡检、维修记录。如遇重大检查、视察等活动，中标供应商需派专业人员到现场维护，以确保电梯的绝对正常运行。

注明：中标供应商拟派的驻场人员的资质和递交投标文件的内容须一致，若经采购人核实不一致的，采购人有权取消中标供应商的成交资格。若因特殊情况需更换人员，须经采购人同意后方可更换。

5、效果要求：中标供应商应当按照最新发布的《南通市电梯使用安全条例》、《电梯使用管理与维护保养规则》(TCT501-2009)的规定完成半月维保、季度维保、半年维保、年度维保项目，并做好维护保养记录实施日常维护保养后的电梯应当符合《电梯维修规范》(CB/T18775)和《电梯制造与安装安全规范》(GB7588-2003)的相关规定。

经中标供应商维保的电梯,应当符合采购人具体使用要求，开机率大于 95%。随时能通过监督部门的各项检查。

6、交接要求：中标供应商进场立即对所有易拆换的关键或贵重部件进行检查，若发现为非原厂配件，需由采购人认证后再拆卸，否则认可采购人所交付的均为原厂配件。中标供应商及时推进进场一周内完成与上一家维保单位的交接，退场时积极配合下一家维保单位做好交接工作，保证电梯设备整体完好、完善，



配合下一家维保单位完善关键或贵重部件的查验，移交工作未经签证，责任不转移。因进场接收延误导致上一家维保单位损失的，应赔偿其合理损失。

7、接受采购方监督：中标供应商需要将电梯档案，巡检、保养计划、常见故障应急维修方案，事前交采购方备案，保养计划还需精确到天，以便采购人监督。例行每日向采购人电梯管理部门人员征询及报告一次电梯运行情况。

8、提供咨询服务，定期向用户通报设备运行情况，并免费提供法定工作时间内的及时热线服务。

9、中标供应商按照采购规定的考核标准进行考核。中标供应商通过考核标准，建立支付和合作方式，分为四个等级。

91 分及以上为优秀，支付至合同服务价款 100%；81—90 分为良好，支付至合同服务价款 95%；75—80 分为合格，支付至合同服务价款 90%；75 分以下为不合格，按考核要求立即整改，若整改后不合格，采购人有权终止合同，已完工程量按 50%支付。为了考评服务投标供应商的服务质量，根据采购人的具体内容制订服务量化考核表，各项服务及指标的分值详见本章条款电梯维保单位考核细则。

满分为 100 分，考核评价不得低于 75 分，75 分以下要求服务商立即整改。

## 10、电梯保养规范标准

垂直电梯保养规范标准如下：

### 1、半月保养项目内容及要求

序号	内容及要求	序号	内容及要求
1	机房、滑轮间环境清洁，门窗完好、照明	17	轿厢检修开关、停止装置工

	正常		作正常
2	手动紧急操作装置齐全，在指定位置	18	轿内报警装置、对讲系统工作正常
3	驱动主机运行时无异常振动和异常响声	19	轿内显示、指令按钮、IC卡系统齐全有效
4	制动器各销轴部位动作灵活	20	轿门防撞击保护装置（安全触板、光幕、光电等）功能有效
5	制动器间隙打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦，间隙值符合制造单位要求	21	轿门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠
6	制动器作为轿厢意外移动保护装置制停子系统的自监测，制动力人工方式检测符合使用维护说明书要求，制动力自监测系统有记录	22	轿门运行，开启和关闭工作正常
7	编码器清洁，安装牢固	23	轿厢平层准确度符合标准值
8	限速器各销轴部位润滑，转动灵活；电气开关正常	24	层站召唤、层楼显示齐全，有效
9	层门和轿门旁路装置工作正常	25	层门地坎清洁
10	紧急电动运行工作正常	26	层门自动关门装置正常
11	轿顶清洁，防护栏安全可靠	27	层门门锁自动复位用层门

			钥匙打开手动开锁装置释放后,层门门锁能自动复位
12	轿顶检修开关、停止装置	28	层门门锁电气触点清洁,触点接触良好,接线可靠
13	导靴上油杯吸油毛毡齐全,油量适宜,油杯无泄漏	29	层门门锁元件啮合长度不小于 7 mm
14	对重/平衡重块及其压板无松动,压板紧固	30	底坑环境清洁,无渗水、积水,照明正常
15	井道照明齐全、正常	31	底坑停止装置工作正常
16	轿厢照明、风扇、应急照明工作正常		

## 2、季度保养项目内容及要求

序号	内容及要求	序号	内容及要求
1	机房、滑轮间环境清洁,门窗完好、照明正常	23	轿厢平层准确度符合标准值
2	手动紧急操作装置齐全,在指定位置	24	层站召唤、层楼显示齐全,有效
3	驱动主机运行时无异常振动和异常响声	25	层门地坎清洁
4	制动器各销轴部位动作灵活	26	层门自动关门装置正常
5	制动器间隙打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦,间隙值符合制造单位要求	27	层门门锁自动复位用层门钥匙打开手动开锁装置释

			放后，层门门锁能自动复位
6	制动器作为轿厢意外移动保护装置制停子系统的自监测，制动力人工方式检测符合使用维护说明书要求，制动力自监测系统有记录	28	层门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠
7	编码器清洁，安装牢固	29	层门门锁元件啮合长度不小于 7 mm
8	限速器各销轴部位润滑，转动灵活；电气开关正常	30	底坑环境清洁，无渗水、积水，照明正常
9	层门和轿门旁路装置工作正常	31	底坑停止装置工作正常
10	紧急电动运行工作正常	32	减速机润滑油油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏
11	轿顶清洁，防护栏安全可靠	33	制动衬清洁，磨损量不超过制造单位要求
12	轿顶检修开关、停止装置	34	编码器工作正常
13	导靴上油杯吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏	35	选层器动静触点清洁，无烧蚀
14	对重/平衡重块及其压板无松动，压板紧固	36	曳引轮槽、悬挂装置清洁，钢丝绳无严重油腻，张力均匀，符合制造单位要求
15	井道照明齐全、正常	37	限速器轮槽、限速器钢丝绳

			清洁，无严重油腻
16	轿厢照明、风扇、应急照明工作正常	38	靴衬、滚轮清洁，磨损量不超过制造单位要求
17	轿厢检修开关、停止装置	39	验证轿门关闭的电气安全装置工作正常
18	轿内报警装置、对讲系统	40	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、传动带按照制造单位要求进行清洁、调整
19	轿内显示、指令按钮、IC 卡系统齐全有效	41	层门门导靴磨损量不超过制造单位要求
20	轿门防撞击保护装置（安全触板、光幕、光电等）功能有效	42	消防开关工作正常，功能有效
21	轿门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠	43	耗能缓冲器电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀
22	轿门运行，开启和关闭工作正常	44	限速器张紧轮装置和电气安全装置工作正常

### 3、半年保养项目内容及要求

序号	内容及要求	序号	内容及要求
1	清洁机房环境、照明及门窗是否完好	31	轿厢检修开关及急停开关有效

2	救援装置是否齐全，位置是否合理	32	警铃及对讲机工作是否正常
3	曳引机运行有无异常情况	33	轿厢显示及按钮是齐全有效
4	减速箱油位及有无漏油现象，润滑油是否正常	34	轿门安全装置（安全触板、光幕、光眼）是否有效
5	联轴器螺栓有无松动	35	轿顶、轿厢及厅门紧固件紧固
6	导向轮轴承检查并加油	36	轿门各转动部件润滑及检查
7	曳引绳槽及钢丝绳磨损情况	37	清洁轿门锁触点，检查接线是否牢固
8	曳引轮轴承检查并加油	38	门机运行是否正常
9	制动器销轴活动是否灵活、加油润滑	39	各层平层是否符合要求（客梯±5mm;货梯±10mm）
10	抱闸开关是否有效	40	轿厢及对重支架检查，螺母紧固
11	计数器及相序是否完好	41	对重轮、轿顶轮磨损检查并加油润滑
12	清洁制动臂，及其磨损情况检查	42	厅外按钮及显示是否正常
13	制动器间隙是否符合要求（铁芯检查）	43	检查强迫关门装置是否有效
14	编码器工作是否正常	44	层门门锁是否能够自动复位
15	清洁编码器，接线是否可靠	45	门锁啮合深度不小于 7mm
16	控制柜内接触器触点检查	46	清洁层门电气触点、检查接线是否可靠

17	控制柜内接线是否有松动现象	47	门滑块磨损情况检查，清洁层门地坎
18	各接线的绝缘性能测试	48	消防开关是否有效
19	限速器转动部位运转灵活、加油润滑	49	补偿链（补偿绳）检查
20	限速器安全开关是否有效	50	缓冲器、涨紧轮及其开关检查
21	限速器安全钳联动装置测试	51	随行电缆有无损伤，固定是否可靠
22	清洁限速器绳槽。钢丝绳磨损状况检查	52	称重开关测试
23	上行超速保护装置及开关是否有效	53	安全钳调整与检查
24	绳头组合检查，紧固各螺栓	54	轿底各螺母及螺丝紧固
25	轿顶检修开关及急停开关有效，护栏是否紧固	55	缓冲距离是否符合要求
26	清洁导靴，间隙是否符合要求	56	底坑急停开关是否有效
27	导靴油杯吸油毛毡齐全，油量适宜，有无漏油现象	57	极限开关工作正常
28	对重块有无松动现象，压板紧固	58	清洁底坑
29	井道照明是否正常，灯泡是否齐全	59	整梯运行质量
30	轿厢照明、风扇、应急灯工作是否正常		

#### 4、年度保养项目内容及要求

序号	内容及要求	序号	内容及要求
1	机房、滑轮间环境清洁，门窗完好、照明正常	31	底坑停止装置工作正常
2	手动紧急操作装置齐全，在指定位置	32	减速机润滑油油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏
3	驱动主机运行时无异常振动和异常响声	33	制动衬清洁，磨损量不超过制造单位要求
4	制动器各销轴部位动作灵活	34	编码器工作正常
5	制动器间隙打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦，间隙值符合制造单位要求	35	选层器动静触点清洁，无烧蚀
6	制动器作为轿厢意外移动保护装置制停子系统的自监测，制动力人工方式检测符合使用维护说明书要求，制动力自监测系统有记录	36	曳引轮槽、悬挂装置清洁，钢丝绳无严重油腻，张力均匀，符合制造单位要求
7	编码器清洁，安装牢固	37	限速器轮槽、限速器钢丝绳清洁，无严重油腻
8	限速器各销轴部位润滑，转动灵活；电气开关正常	38	靴衬、滚轮清洁，磨损量不超过制造单位要求
9	层门和轿门旁路装置工作正常	39	验证轿门关闭的电气安全装置工作正常
10	紧急电动运行工作正常	40	层门、轿门系统中传动钢丝



			绳、链条、传动带按照制造单位要求进行清洁、调整
11	轿顶清洁，防护栏安全可靠	41	层门门导靴磨损量不超过制造单位要求
12	轿顶检修开关、停止装置	42	消防开关工作正常，功能有效
13	导靴上油杯吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏	43	耗能缓冲器电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀
14	对重/平衡重块及其压板无松动，压板紧固	44	限速器张紧轮装置和电气安全装置工作正常
15	井道照明齐全、正常	45	电动机与减速机联轴器连接无松动，弹性元件外观良好，无老化等现象
16	轿厢照明、风扇、应急照明工作正常	46	驱动轮、导向轮轴承部无异常声响、无振动，润滑良好
17	轿厢检修开关、停止装置工作正常	47	曳引轮槽磨损量不超过制造单位要求
18	轿内报警装置、对讲系统	48	制动器动作状态监测装置工作正常，制动器动作可靠
19	轿内显示、指令按钮、IC卡系统齐全有效	49	控制柜内各接线端子，接线紧固、整齐、线号齐全清晰

20	轿门防撞击保护装置（安全触板、光幕、光电等）功能有效	50	控制柜各仪表显示正常
21	轿门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠	51	井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部无异常声响，无振动，润滑良好
22	轿门运行，开启和关闭工作正常	52	悬挂装置、补偿绳磨损量、断丝数不超过要求
23	轿厢平层准确度符合标准值	53	绳头组合螺母无松动
24	层站召唤、层楼显示齐全，有效	54	限速器钢丝绳磨损量、断丝数不超过制造单位要求
25	层门地坎清洁	55	层门、轿门门扇各相关间隙符合标准值
26	层门自动关门装置正常	56	轿门开门限制装置工作正常
27	层门门锁自动复位用层门钥匙打开手动开锁装置释放后，层门门锁能自动复位	57	对重缓冲距离符合标准值
28	层门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠	58	补偿链（绳）与轿厢、对重接合处固定、无松动
29	层门门锁元件啮合长度不小于 7 mm	59	上、下极限开关工作正常
30	底坑环境清洁，无渗水、积水，照明正常		

#### 四、限价说明

本项目需维保的电梯划分为两个标段：一标段：129 台，二标段：168 台，

最高限价为电梯维保一标段最高限价：383130.00 元；电梯维保二标段最高限价：412560.00 元。各标段参加投标的供应商（以下简称供应商）的报价一旦作为中标价为采购人接受，双方将据此签订本项目范围内的维护保养合同。

## 五、合同签订

本次维保期限为 11 个月，具体维保时间段详见项目需求，自合同签订起生效。中标供应商如在合同期内考核低于 75 分，须按考核要求立即整改，若整改后不合格，采购人有权终止合同，已完工程量按 50%支付。

## 六、电梯维保单位考核细则

电梯维修保养工作质量考核标准

考核内容：

日期：

内容	标 准 内 容	标准 分值	评分方法	分 值
一  机 房  20 分	1. 机房环境： 机房内应保持清洁，无杂物，门窗应可靠牢固。	3 分	符合：3 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	2. 控制屏：（重要） 控制柜内各电子元件及微机设备内无灰尘，无异味等异常情况，各种标识应清晰有效。	3 分	符合：3 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	3. 主机：（重要） 运行时应无异常噪音、无异常气味、无漏油现象。	5 分	符合：5 分 基本符合：2 分 不符合：0 分	
	4. 机房内各个转动部位应有明显的标记。	2 分	符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	5. 限速器：（重要） 夹绳口的污垢应及时清除，使夹绳动作可靠。	5 分	符合：5 分 基本符合：2 分 不符合：0 分	

	6. 机房内应有救援说明、救援工具应齐全、有效。	2 分	符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
二  井 道  11 分	1. 各层厅门电气开关、门锁应动作灵活、可靠。（重要）	3 分	符合：3 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	2. 各层厅门门头、门扇、地坎、门槽应无垃圾、砂石、油污等。	2 分	符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	3. 钢丝绳有无断股断丝现象，并检查钢丝绳的受力均匀情况。（重要）	2 分	符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	4. 检查各层厅门的门导轨、门触点是否符合标准。（重要）	2 分	符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	5. 强迫换速开关、限位开关、极限开关应动作灵活可靠。（重要）	2 分	符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
三  轿 顶  9 分	1. 安全窗、安全钳、钢带等电气开关应动作可靠有效。（重要）	4 分	符合：4 分 基本符合：2 分 不符合：0 分	
	2. 导轨润滑要良好，油杯油量应适当，不宜过多，也不宜过少。	2 分	符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	3. 轿顶应保持清洁，没有油污和杂物。	3 分	符合：3 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
四  轿 箱 内  10	1. 操纵箱内各个开关按钮应动作灵活，有效。（重要）	4 分	符合：4 分 基本符合：2 分 不符合：0 分	
	2. 轿内照明、风扇应良好。	2 分	符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	3. 安全触板动作应有效。（重要）	4 分	符合：4 分 基本符合：2 分 不符合：0 分	

分				
五	1. 底坑环境：要定期清理轿厢底部砂石，灰尘及底坑积水、垃圾。	2 分	符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
底坑	2. 张紧装置的开关位置应符合标准。（重要）	4 分	符合：4 分 基本符合：2 分 不符合：0 分	
10 分	3. 缓冲器开关应动作灵活。（重要）	4 分	符合：4 分 基本符合：2 分 不符合：0 分	
六	1. 维修人员的工作态度：工作热情主动、积极、责任心强，工作效率高，工作质量优良，仪容仪表，办公环境与工作态度良好，严守工作纪律，工作作风严谨，业务技术过硬。	5 分	优秀：5 分 良好：4 分 合格：3 分 不合格：0 分	
基础	2. 故障处理：（重要） （1）故障处理及时，从报修到维修人员，到达现场一般不超过 40 分钟； （2）一般故障修复 1-4 小时。	5 分	优秀：5 分 良好：3 分 合格：1 分 不合格：0 分	
管理	3. 工作记录与设备档案，维修过程按要求详细记录。	15 分	符合：15 分 基本符合：10 分 不符合：0 分	
40 分	4. 工作记划与完成情况按当月工作计划进行维修保养工作。	5 分	符合：5 分 基本符合：3 分 不符合：0 分	
	5. 安全情况：（重要） 工作时无违反安全操作规程。	10 分	符合安全操作规程进行作业：10 分 违反操作规作业：0 分	
考核小组				

注明：电梯全年所有维修材料（单个零件 500 元以下零部件由中标供应商免费更换）、电梯年检测费、电梯限速器检测费用全部由中标供应商支付。

此次招标为电梯年度维保服务，2023 年 7 月份产生电梯检测费用 31400 元，由海福同盛物业先行垫付，招标结束后，该费用从对应标段的中标单位电梯维保服务费首次付款时扣除，请投标人自行考虑在投标报价中。

## 七、付款方式

本项目采用季度付款，当季根据考核情况支付上季度的服务费用：

以考核结果作为支付依据，低于考核标准的则扣除相应服务费，具体为：考核结果分为四个等级：91 分及以上为优秀，支付至合同服务价款 100%；81—90 分为良好，支付至合同服务价款 95%；75—80 分为合格，支付至合同服务价款 90%；75 分以下为不及格，按考核要求立即整改，若整改后不合格，采购人有权终止合同，已完工程量按 50%支付。

## 八、其他要求

1、本项目供应商独立承担用人风险。供应商自行建立风险管理调控机制，对意外伤害或工伤等风险充分预估，报价时自行考虑，一旦出现上述问题，采购人不承担任何连带赔偿责任。

2、供应商派出的作业人员必须持有相关的操作证书，且供应商为拟派本项目的作业人员投保了医疗险和意外伤害险，保险须在有效期内。投标文件中须附本项目所有作业人员名单，实际作业过程中，若采购人发现作业人员与投标文件中列明的人员不符合，采购人有权扣除全部履约保证金，并终止合同。

## 第四部分 开标和评标

### 一、开标

#### 1、现场开标

2、开标、评标顺序：按一标段、二标段依次开标、评标，前一标段开标、评标完成后进行下一标段的开标、评标。

### 二、评标流程和评标细则

#### 1. 评标程序

资格审查→商务技术标评审→价格标评审→确定中标候选人。

#### 2. 资格符合性评审

由评标委员会进行资格符合性评审，对合格的供应商由评标委员会评审商务技术标，待商务技术标评审结束后，再开启价格标。

#### 3. 评标细则（100 分）

评委会将对确定为实质性响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较，评标采用综合评分法。具体方法如下：

评审小组遵循公平、公正、择优原则，独立按照评分标准分别评定供应商的分值；各投标供应商的商务技术标得分为各评委所评定分值的平均值，综合得分为商务技术标得分与价格标得分的汇总，并按综合得分由高到低顺序排列，综合得分排列前三名的为推荐中标候选人，取综合得分排名第一名的为供应商。若综合得分相同，按报价由低到高顺序排列；综合得分且报价相同，由评标委员会按抽签的方式确定排名。

#### （一）采购人（代表）对供应商资格进行审查。

供应商资格不合格的，其投标文件判定为无效投标文件。

#### （二）评标委员会对符合资格供应商的投标文件进行符合性审查。

未通过符合性审查的投标文件，将被判为不满足招标文件实质性要求。

资格审查合格标准汇总表

序号	项目内容	合格条件	需提供的证明材料
1	法定代表人身份证明书或法人授权委托书 (如有授权)	法定代表人身份证明书或授权委托书 (如有授权)	检查有效性(格式详见第六部分)
2	企业法人营业执照	工商行政管理部门颁发的法人营业执照	有效企业营业执照(副本)(须加盖公章)
3	投标人资质	具有中华人民共和国《特种设备安装改造维修许可证》(乘客电梯、载货电梯)B级及以上资质证书,并在合法有效的存续期内	此项需提供有效证书的复印件并加盖公章)
4	承诺书	承诺书	格式详见第六部分
备注	备注:若在评审过程中,发现提供资格审查材料虚假,则资格审查不通过。 上述1~4中任何一条不符合要求,则资格审查不通过。		

(三) 商务技术标 (40 分)

序号	评分点名称		分值	评审标准
1	商务部分 (26分)	体系认证	6分	根据质量体系 QMS、环保体系 EMS、职业安全健康体系 OHSMS 论证情况,每提供一份认证材料评 2 分,最高得 6 分。(需提扫描件加盖公章,原件备查,否则不得分)
2		技术力量	8分	1. 投标企业具有中级工程师及以上职称(机械、电气类),且持有有效的《特种设备作业人员证》人员的每个得1分,本项最高得4分。 2. 拟派人员需持有维保T证,并具有维保高级职称(人社部颁发的电梯安装维修三级及以上/高级技能或技师证书)的,每提供1个证书得1分,最高得4分;



序号	评分点名称		分值	评审标准
				【提供项目组成员表、证书复印件及投标企业与上述人员双方签订的有效劳动合同书复印件、社保机构出具的供应商为其缴纳的 2023 年 1 月至 2023 年 6 月连续 6 个月的社保缴费记录复印件并加盖公章】原件备查。
3		维保业绩	9 分	<p>提供以下要求的合同：</p> <p>1. 2020 年 1 月 1 日以来单个合同有 50 台及以上的垂直电梯或自动扶梯维保的合同（业绩时间以合同签订时间为准）。每提供 1 份得 1 分，最高得 5 分（需提供合同复印件及对应的汇款记录，原件备查，否则不得分）。</p> <p>2. 维保业绩中有政府和学校等事业单位维保电梯的得 2 分，维护住宅小区电梯得 1 分（需提供合同及对应的汇款记录，原件备查，否则不得分），本项最多得 4 分。</p> <p>（注：同一业绩在 1、2 中可重复计量，提供合同复印件及对应汇款记录作为评分依据）</p>
4		星级服务	3 分	电梯维保单位评定为五星级的得 3 分、四星级的得 1 分、三星级的不得分。（需提供市场监督管理局文件原件备查，或网上公告截图并加盖投标人印章，否则不得分）。
7	技术部分	维保方案	10 分	提供针对本项目的维保服务方案，包含但不限于以下内容：

序号	评分点名称		分值	评审标准
	(19分)			<p>1. 服务周期计划方案，2分；由评委在各投标供应商之间进行横向比较，分档给分，优得2分，良得1分，一般或不提供不得分。</p> <p>2. 维护运行方案，2分；由评委在各投标供应商之间进行横向比较，分档给分，优得2分，良得1分，一般或不提供不得分。</p> <p>3. 服务人员针对本项目的培训方案，2分；由评委在各投标供应商之间进行横向比较，分档给分，优得2分，良得1分，一般或不提供不得分。</p> <p>4. 服务人员针对本项目的应急管理预案，2分；由评委在各投标供应商之间进行横向比较，分档给分，优得2分，良得1分，一般或不提供不得分。</p> <p>5. 服务方案整体的合理性、可行性，2分。由评委在各投标供应商之间进行横向比较，分档给分，优得2分，良得1分，一般或不提供不得分。</p>
8		驻场服务承诺	4分	<p>1. 供应商提供驻场服务承诺（格式自拟），其中在甲方现场进行驻点，负责维修、保养及值班工作且项目组成员不得兼任其他项目要求，得2分；</p> <p>2. 评委根据供应商提供的项目组成员表，对人员配备合理性酌情打分，0-2分。</p> <p>以上材料须加盖公章，以上资料不提供不得分。</p>

备注:投标文件中未提供评分标准中涉及的证书证明等资料扫描件的，相应

条款不得分。所有文件、合同、证书、资质等需要真实有效，若发现资料作假的取消中标资格。

评委的综合打分，采用记名方式。各供应商的商务技术标得分为所有评委的有效评分的算术平均数。所有分值保留二位小数（采用四舍五入）。

#### （四）价格标（60 分）

价格标采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且报价最低的供应商报价为评标基准价，其价格标得分为满分 60 分，其他供应商的价格标得分统一按照以下公式计算：投标报价得分=（评标基准价/该供应商的投标报价）×60 分（分值四舍五入保留小数点后两位）。

#### （五）中标人的确定

综合得分=商务技术标得分+价格标得分

评委会汇总各评委评分后，按照综合得分从高到低的顺序推荐三名中标候选人，并编写评标报告。

经资格审查评审后，有效投标供应商在 3 家及以上的，取综合得分排名第一名的供应商，推荐为项目正式入选供应商。若认可上述条款的视为候选人，反之，视为放弃入选，并由投标单位按得分排名依次替补。

#### （六）采购人代表宣布评标结果。

#### （七）公告中标结果

在南通沿海开发集团有限公司官网公告中标结果，公告期限为 3 日历天。

#### （八）发放中标通知书

公告中标结果的同时，采购人向中标供应商发放中标通知书

中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标供应商无正当理由不得放弃中标。

纸质投标文件制作要求：

1. 投标文件一式叁份，一份正本，贰份副本。所有投标文件均需采用 A4 纸（图纸等除外）打印并装订成册，不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方

便式书脊（插入式或穿孔式）装订，并应在投标文件封面的右上角清楚地注明“正本”或“副本”。正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

2. 供应商的投标文件分 3 部分独立密封包，一包资格审查证明材料文件、一包商务技术标文件、一包价格标。

3. 供应商应在投标文件上标明：采购人名称、项目名称、供应商 名称、投标文件名称（如：“资格审查证明材料”、“商务技术标文件”、“价格标”）。

# 第五章 合同

## 合同条款

甲方：江苏通州湾控股有限公司、南通新家园建设有限公司、南通沿海开发集团城镇建设有限公司

乙方：南通海福同盛物业管理有限公司

丙方：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲乙丙三方遵循平等、自愿、公平、诚信等原则，经三方协商一致，签订本合同，以便三方共同遵守。

### 一、合同内容：

1、甲方将各产权主体名下的电梯同时委托给乙方统一管理，由乙方作为电梯维保事项的招标主体，最终确定丙方作为电梯维保单位（详细清单见附件1），丙方提供电梯维修保养：含设备维修和保养等招标文件中规定的相关服务。

维保期限：本次维保期限为11个月，具体维保时间段详见项目需求，即2023年 月 日至2024年 月 日。

### 二、合同价格及费用结算：

#### 1、合同总价：

合同总价包含维修费用与保养费用。

合同服务总价款为人民币大写： 元整，小写： 元。

以上价格投标供应商报价（人民币 元整）应包括完成本次招标范围内全部工作内容所需所有费用中，即费用应包括但不限于驻场人员费（人工费、节假日加班费及中夜班费差旅食宿费等一切费用）、电梯全年所有维修材料（500元以下零部件由丙方免费更换，详见：附件3）、电梯年检测费、电梯限速器检测费用、砵码试验费、年审费、系统维修和保养、管理、保险、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用，即电梯维修保养服务

周期结束前的所有费用且包含响应磋商文件采购要求的所有费用。丙方须向乙方按照各资产项目单独开具相应金额的增值税专用发票，否则乙方有权不予支付。

## 2、付款步骤和方式：

本项目采用季度付款，当季根据考核情况支付上季度的服务费用(考核细则详见附件 2，已委托实施部分费用采购合同签订后支付，此费用为含税价，中标供应商在收到此费用后 5 个工作日内根据采购人要求全额支付给相应实施单位)。

以考核结果作为支付依据，低于考核标准的则扣除相应服务费，具体为：考核结果分为四个等级：91分及以上为优秀，支付至合同服务价款100%；81—90分为良好，支付至合同服务价款95%；75—80分为合格，支付至合同服务价款90%；75分以下为不及格，按考核要求立即整改，若整改后不合格，采购人有权终止合同，已完工程量按50%支付。

## 三、服务质量与检验：

待整个服务项目开始实施后,验收时甲、乙方当场对所提供的服务项目进行逐一验收，如发现整个服务项目与响应承诺有出入时，应作详细记录，由丙方立即无条件更正，同时由丙方承担因此而产生的一切后果；经整改不符合要求的，丙方无权取得任何款项，且乙方有权委托第三方，发生费用×200%由丙方承担。

## 四、甲、乙、丙方的责任及义务

### （一）甲方的权利与义务

甲方有权对乙方和丙方的服务内容进行全程监督。

### （二）乙方责任及义务：

1、为丙方提供办公室及一定仓储空间，水、电等基本办公条件，并指定专人作为乙方联系人予以协调工作。加强与丙方勾通，交流情况，互通信息。

2、乙方应积极配合丙方工作人员履行好合同所规定的职责和义务。

3、按国务院发布的《特种设备安全监察条例》、当地政府发布的有关电扶梯安全监察和使用管理规定以及迅达的电梯使用说明，负责电/扶梯的正确使用、

管理和监护，避免出现人为或故意的损坏，并应通过采取一定防范或补救措施避免或减轻损坏。一旦发生故障立即停用，保持现状，通知丙方检查和维修，严禁强行使用。当发生火警、水淹或其他危险及电/扶梯的情况，乙方应立即停驶，并将电梯停放到尽量安全的楼层，然后通知丙方对电/扶梯进行全面安全检查，合格后方可使用。

4、尽可能为丙方人员提供有关保养、维修的各种方便，并根据保养任务清单确认丙方的保养工作

### （三）丙方责任及有义务：

1、丙方在从事服务工作中应当做到文明工作、安全生产，采取必要的安全防范措施。

2、丙方应及时调整不适应工作需求的服务人员及其员工。如乙方认为该员工不能胜任本职工作的，必须调整。

3、丙方需严格按照工程建设安全生产的有关管理规定，设置安全措施文明施工；并经常对员工进行岗位职责和安全教育，加强岗位责任考核。因管理不当、违规操作发生设备损坏、被盗等安全事故对乙方造成损失的，丙方需承担相应的赔偿责任。

4、丙方须独立承担用人风险并自行建立风险管理调控机制，对意外伤害或工伤等风险充分预估；丙方派出的作业人员必须持有相关的操作证书，且丙方为本项目的所有作业人员投保了医疗险和意外伤害险，保险须在有效期内；一旦发生安全生产事故或对非现场施工的第三方人员造成伤害，造成的相关损失，均由丙方承担，甲、乙方均不承担任何赔偿责任。

5、电梯保险：丙方为甲方电梯购买特种设备责任保险及其他商业保险，每次事故赔偿限额为不低于叁佰万元，其中人身伤害不低于贰万元、财产损失不低于壹佰万元（以可以购买的最高保障标准，备份购买凭证提交乙方）。若出险，由丙方向保险公司报案、理赔，所有费用均已经包含在投标报价中。

6、丙方按照最新发布的《南通市电梯使用安全条例》、《电梯使用管理与维护保养规则》(TCT501-2009)的规定完成半月维保、季度维保、半年维保、年度维保项目,并做好维护保养记录实施日常维护保养后的电梯应当符合《电梯维修规范》(CB/T18775)和《电梯制造与安装安全规范》(GB7588-2003)的相关规定。

7、本项目维保期内,本合同约定的配件材料以及维保人员违背市场监管局规定操作造成的机器及零部件维修或更换材料费用,均由丙方承担并无偿更换。

8、丙方应储备一定数量的零部件,以便快速有效解决故障。拆装、更换主要零部件前需要向乙方报备,经乙方同意后方可进行更换,乙方前往监督或要求使用其他技术手段监督的,丙方需予接受。丙方更换的零部件必须是全新原厂正品部件,不能用仿制品和维修翻新品,原装旧配件交乙方处理。

9、丙方派员不少于4人长期入驻乙方场地的驻点式服务包含在此合同范围内,委派维保人员未经甲乙双方同意,不得随意更换。

10、按相关规定主动向政府监察部门申报电梯年检,并承担每年年检所需的各类政府收费。

由丙方负责实施当地政府监察部门年检前后的整改工作,并达到当地政府监察部门的各项年检标准。年检所发生的部件维修的处理,根据年检的核查结果依据本合同第四条的规定执行。

11、本项目维保期内,发生质量问题等原因导致电梯无法使用时,无论在法定工作日还是节假日,丙方应当在发现质量问题:维保人员(白天)在30分钟内赶到现场处理电梯故障,(夜间)在规定时间内赶到现场及时处理电梯故障。

12、档案与迎检:丙方为乙方建立电梯基础档案,检测、年审、巡检、保养、维修等的档案,按行业及乙方相关要求整理、保存。指导及协助乙方完善电梯管理相关工作,共同迎接电梯相关的安全检查。丙方按乙方要求认真填写各电梯保养记录表并由双方人员签名确认,每次巡检、保养、维修均应有乙方人员现场签证,如出现电梯故障须立即报告乙方并认真填写电梯故障维修记录表,每月上报



一次设备运行报告及巡检、维修记录。如遇重大检查、视察等活动，丙方需派专业人员到现场维护，以确保电梯的绝对正常运行。

13、交接要求：丙方进场立即对所有易拆换的关键或贵重部件进行检查，若发现为非原厂配件，需由乙方认证后再拆卸，否则认可乙方所交付的均为原厂配件。丙方及时推进进场一周内完成与上一家维保单位的交接，退场时积极配合下一家维保单位做好交接工作，保证电梯设备整体完好、完善，配合下一家维保单位完善关键或贵重部件的查验；移交工作未经签证，责任不转移。因进场接收延误导致上一家维保单位损失的，应赔偿其合理损失。

14、接受乙方监督：丙方需要将电梯档案，巡检、保养计划、常见故障应急维修方案，事前交乙方备案，保养计划还需精确到天，以便乙方监督，并配合做好各项目的电梯安全台账（作为付款依据之一）。例行每日向乙方电梯管理部门人员征询及报告一次电梯运行情况。

15、丙方按照乙方规定的考核标准进行年度考核。丙方通过年度考核标准，建立支付和合作方式，分为四个等级。考核标准详见合同后附件。

91 分及以上为优秀，支付至合同服务价款 100%；81—90 分为良好，支付至合同服务价款 95%；75—80 分为合格，支付至合同服务价款 90%；75 分以下为不合格，按考核要求立即整改，若整改后不合格，采购人有权终止合同，已完工程量按 50%支付。

为了考评丙方的服务质量，根据乙方的具体内容制订服务量化考核表，各项服务及指标的分值详见合同后附表。

满分为 100 分，考核评价不得低于 75 分，75 分以下要求丙方立即整改。

16、提供咨询服务，定期向用户通报设备运行情况，并免费提供法定工作时间内的及时热线服务。

## 五、其他约定事项

（一）知识产权权利：如果乙方设备具备与丙方附加服务装置相连接的接口，

丙方可以安装附加的服务装置或软件用以增强已经安装在设备上的控制软件的功能。附加安装的服务装置或软件任何时候都属于丙方或者丙方所属的生产厂家,丙方可以根据技术发展和实际使用情况对此类装置或软件进行升级、调整。乙方同意丙方可以将服务装置连接到乙方设备并享有完全的权利读取、使用和更新控制软件中的数据。

(二) 如由于丙方维保原因导致电梯年检不合格被处罚的,电梯复检费用及处罚费用一律由丙方承担。相应责任归属,双方按国家标准执行。

(三) 如有电梯维修走维修基金流程时,先由维保方先行垫资维修,待维修资金流程走完后,由维修资金管理局统一支付。

(四) 如由于丙方电梯维保不力,被当地市场监督管理局或南通特检院检查后处罚的,处罚费用一律由电梯维保单位承担。相应责任归属,双方按国家标准执行。

## 六、责任

### (一) 违约责任

合同一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

### (二) 乙方违约责任

1、在合同生效后,乙方因单方面提前要求解除合同的,应向丙方偿付合同总价款1%的违约金,违约金不足以补偿损失的,丙方有权要求乙方补足(乙方依法依约行使合同解除权的情形除外)。

2、乙方逾期付款的应按照逾期付款金额的每天万分之一支付逾期付款违约金。

### 3、丙方违约责任

(1) 在合同生效后,丙方要求解除合同的,应向乙方偿付合同总价款1%的违约金(丙方依法依约行使合同解除权的情形除外)。

(2) 丙方不能履行合同从而影响甲、乙方按期正常使用的，甲、乙方有权解除合同。

(3) 如本合同因丙方考核不合格或丙方违约导致解除的，丙方向乙方偿付合同总价款1%的违约金，违约金不足以补偿损失的乙方有权要求丙方补足。

(4) 丙方检查故障诊断原因，须真实客观，如果诊断的故障原因经甲或者乙方证实不符，甲或者乙方有权立即中止解除合同，乙方拒绝支付维保费用，并有权追究丙方的经济责任。

#### 4、不可抗力

(1) 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

(2) 合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

#### 七、合同的解除和转让

1、甲、乙方和丙方协商一致，可以解除合同。

2、有下列情形之一的，合同一方可以解除合同：

2.1 抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同；

2.2 因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同；

2.3 有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后及时书面通知对方以主张解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

3、合同的部分和全部都不得转让，如丙方将本合同转包、分包的，甲、乙方有权解除本合同。

#### 八、履约保证金

1、项目的履约保证金为人民币\_\_\_\_\_万元。

2、丙方在自合同签订之日起至整个项目全部结束后无任何问题后无息退回。

3、由于丙方原因，在签订合同后出现不按合同履行的情况，乙方有权将履

约保证金作为违约金，全额不予退还，同时乙方亦有权终止合同，丙方还须承担相应的法律赔偿责任。

## 九、合同的生效

1、合同份数：本合同一式玖份，甲方、乙方、丙方各叁份，本合同在甲乙丙叁方签章后即生效。

2、文件使用中文书写、解释和说明。

3、本合同履行过程中产生的纪要、协议以及中标通知书、采购投标文件和招标文件为本合同的附件，与合同具有同等效力。

## 六、争议的解决

因合同发生争议，应在磋商采购单位的主持下进行调解，协商不成，任何一方可以向甲方所在地人民法院起诉。

七、联系方式：（联系人有变动时，应及时通知对方）

甲方联系部门：

联系人：

联系电话：

乙方联系部门：

联系人：

联系电话：

丙方联系部门：

联系人：

联系电话：

24 小时维保热线电话：

## 八、附则

1、本合同经参方加盖公章后生效。

2、本合同文件使用中文书写、解释和说明。

3、本合同履行过程中产生的纪要、协议以及中标通知书、采购投标文件和招标文件为本合同的附件，与合同具有同等效力。

#### 4、未尽事宜

本合同未尽事宜应按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国政府采购法》及其相关配套法律法规之规定解释。

（以下无正文）

甲方：江苏通州湾控股有限公司、南通新家园建设有限公司、南通沿海开发集团城镇建设有限公司

法定代表人或其授权委托人（签字或盖章）

乙方：南通海福同盛物业管理有限公司

法定代表人或其授权委托人（签字或盖章）

丙方：

法定代表人或其授权委托人签字或盖章）

附件1:

电梯维保一标段明细表

序号	项目名称	类型	实际数量	品牌	层站	投用时间	维保月份	备注
1	商务大厦	客梯	6	西子奥的斯	7/7/7	2013.9.1	11	
		餐梯	1	扬州誉美	2/2/2	2017.3.1	11	
2	政务中心	客梯	4	西子奥的斯	3/3/3	2015.2.1	11	
				西子奥的斯	6/6/6	2015.6.1	11	
		自动扶梯	4	西子奥的斯		2015.6.1	11	
		餐梯	1	泰州富士	2/2/2	2017.3.1	11	
3	社管中心	客梯	2	西子奥的斯	10/10/10	2016.6.1	11	
		餐梯	1	泰州富士	2/2/2	2017.3.1	11	
4	航运中心	客梯	3	西子奥的斯	13/13/13	2016.6.1	11	
5	总部经济 F1F2	客梯	4	西子奥的斯	5/5/5	2015.11.16	11	
6	创业园	客梯	7	苏州江南嘉捷	6/6/6	2014.11.23	11	
8	海润花园	客梯	26	西子奥的斯	11/11/11 10/9/9	2016.6.1	11	
9	海福花园	客梯	48	康力	11/11/11 10/9/9	2018.7.18	11	
10	闸北小区	客梯	6	杭州西奥	7/7/7	2016.4.15	11	
11	建新小区	客梯	3	杭州西奥	7/7/7	2016.4.15	11	
12	海丰小区	客梯	12	杭州西奥	7/7/7	2016.4.15	11	
13	邻里中心	客梯	1	上海三菱电梯	4/4/4	2021.5.1	11	
14	合计		129					

电梯维保二标段明细表

序号	项目名称	类型	实际数量	品牌	层站	投用时间	维保月份	备注
1	保税仓库	客梯	2	蒙哥马利	3/3/3	2016.3.18	11	
		货梯	8	蒙哥马利	2/2/2	2016.3.18	11	
2	二期标准厂房	货梯	15	沃克斯电梯	2/2/2	2017.7.1	11	
3	海鸿花园	客梯	67	杭州西奥	9/9/9 11/11/11	2016.4.15 2017.11.13	11	
4	海盛花园	客梯	64	蒂森克虏伯	9/9/9 12/12/12	2018.12.12	6	
5	电子商务城	客梯	12	通力电梯	2006-6-6	2021	11	
6	合计		168					

附件 2: 电梯维修保养工作质量考核标准

项目名称: 电梯数量: 日期:

内容	标 准 内 容	标准 分值	评分方法	分值
一  机 房  20 分	1. 机房环境: 机房内应保持清洁, 无杂物, 门窗应可靠牢固。	3 分	符合: 3 分 基本符合: 1 分 不符合: 0 分	
	2. 控制屏: (重要) 控制柜内各电子元件及微机设备内无灰尘, 无异味等异常情况, 各种标识应清晰有效。	3 分	符合: 3 分 基本符合: 1 分 不符合: 0 分	
	3. 主机: (重要) 运行时应无异常噪音、无异常气味、无漏油现象。	5 分	符合: 5 分 基本符合: 2 分 不符合: 0 分	
	4. 机房内各个转动部位应有明显的标记。	2 分	符合: 2 分 基本符合: 1 分 不符合: 0 分	
	5. 限速器: (重要) 夹绳口的污垢应及时清除, 使夹绳动作可靠。	5 分	符合: 5 分 基本符合: 2 分 不符合: 0 分	
	6. 机房内应有救援说明、救援工具应齐全、有效。	2 分	符合: 2 分 基本符合: 1 分 不符合: 0 分	
二  井 道  11 分	1. 各层厅门电气开关、门锁应动作灵活、可靠。(重要)	3 分	符合: 3 分 基本符合: 1 分 不符合: 0 分	
	2. 各层厅门门头、门扇、地坎、门槽应无垃圾、砂石、油污等。	2 分	符合: 2 分 基本符合: 1 分 不符合: 0 分	
	3. 钢丝绳有无断股断丝现象, 并检查钢丝绳的受力均匀情况。(重要)	2 分	符合: 2 分 基本符合: 1 分 不符合: 0 分	
	4. 检查各层厅门的门导轨、门触点是否符合标准。(重要)	2 分	符合: 2 分 基本符合: 1 分 不符合: 0 分	
	5. 强迫换速开关、限位开关、极限开关应动作灵活可靠。(重要)	2 分	符合: 2 分 基本符合: 1 分 不符合: 0 分	



三  轿 顶  9 分	1. 安全窗、安全钳、钢带等电气开关应动作可靠有效。（重要）	4 分	符合：4 分 基本符合：2 分 不符合：0 分	
	2. 导轨润滑要良好，油杯油量应适当，不宜过多，也不宜过少。	2 分	符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	3. 轿顶应保持清洁，没有油污和杂物。	3 分	符合：3 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
四  轿 箱 内  10 分	1. 操纵箱内各个开关按钮应动作灵活，有效。（重要）	4 分	符合：4 分 基本符合：2 分 不符合：0 分	
	2. 轿内照明、风扇应良好。	2 分	符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	3. 安全触板动作应有效。（重要）	4 分	符合：4 分 基本符合：2 分 不符合：0 分	
五  底 坑  10 分	1. 底坑环境：要定期清理轿厢底部砂石，灰尘及底坑积水、垃圾。	2 分	符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	2. 张紧装置的开关位置应符合标准。（重要）	4 分	符合：4 分 基本符合：2 分 不符合：0 分	
	3. 缓冲器开关应动作灵活。（重要）	4 分	符合：4 分 基本符合：2 分 不符合：0 分	
六  基 础 管 理  40 分	1. 维修人员的工作态度：工作热情主动、积极、责任心强，工作效率高，工作质量优良，仪容仪表，办公环境的工作态度良好，严守工作纪律，工作作风严谨，业务技术过硬。	5 分	优秀：5 分 良好：4 分 合格：3 分 不合格：0 分	
	2. 故障处理：（重要） （1）故障处理及时，从报修到维修人员，到达现场一般不超过 40 分钟； （2）一般故障修复 1-4 小时。	5 分	优秀：5 分 良好：3 分 合格：1 分 不合格：0 分	

	3. 工作记录与设备档案，维修过程按要求详细记录。	15 分	符合：15 分 基本符合：10 分 不符合：0 分	
	4. 工作记划与完成情况按当月工作计划进行维修保养工作。	5 分	符合：5 分 基本符合：3 分 不符合：0 分	
	5. 安全情况：（重要） 工作时无违反安全操作规程。	10 分	符合安全操作规程进行作业：10 分 违反操作规作业：0 分	
考核 小组				

附件 3

序号	备品备件名称	单位
1	三角锁（C2）	把
2	触头	只
3	触体 AIZP	只
4	按钮	只
5	滚轮	只
6	皮带轮	只
7	缓冲圈	只
8	缓冲橡皮	只
9	门电动机炭刷	个
10	蜂鸣器	只
11	急停开关	只
12	门球	只
13	接触器辅助触头	只
14	门滑块	块
15	滑轮	套
16	门刀弹簧	根
17	门导轮	只
18	厅门钢丝绳	米
19	偏心轮	只
20	风扇电容	个
21	门锁弹簧连座	只
22	门刀弹簧	根

23	挂板轮	只
24	门机皮带	根
25	层门门锁	只
26	门板挂轮（3 吨）	只
27	门厅自闭弹簧	根
28	联动门同步带	根
29	厅门锁	只
30	锁钩组件	套
31	厅门门锁触点、触体	只
32	熔断器 SIA(微型断路器)50A C 3P	只
33	接触器 3KW 3P INC 24VDC C.C	只
34	R-继电器模块 230VAC... 288-508	只
35	光幕线	根
36	接触器 付触点	只
37	限位开关 型号:QM-S3-1370	只
38	微动开关 PMS420	只
39	相序继电器	只
40	IGBV200 用齿形带	根
41	管状电阻（WBR）	根
42	辅助触点 3RH1921-2FJ22	只
43	主开关辅助触点 OA2L11 16A	只
44	双稳态磁开关 型号:KCB-1 限双速	只
45	M 型呼梯按钮（螺丝固定）	只

46	自动加油杯	只
47	滑块组件	套
48	高速保险	只
49	轿厢靴衬	只
50	对重导靴	只
51	闭门拉力簧	根
52	警铃按钮	只
53	操纵箱锁	把
54	缓冲器开关	只
55	副门锁	把
56	防震胶	粒
57	基站锁	把
58	换速开关	只
59	大方灯罩	块
60	断绳开关	只
61	门球	只

## 第六部分 投标文件组成

投标文件由资格审查证明材料、商务技术标、价格标、三部分组成。请投标人根据本招标文件的要求在以上三部分中分别递交响应的投标材料。

### 一、资格审查证明材料（不能出现价格标、商务技术标）

1. 法定代表人身份证明书(格式见附件 1)；
2. 法定代表人授权委托书原件，投标代表本人身份证复印件(格式见附件 2，法定代表人参加的，无需提供授权委托书)；
3. 具有中华人民共和国《特种设备安装改造维修许可证》（乘客电梯、载货电梯）B 级及以上资质证书，并在合法有效的存续期内；
4. 有效的营业执照原件扫描件（加盖供应商公章）；
5. 承诺书（格式见附件 3）；
6. 其它需要提交的资格审查证明材料。

### 二、商务技术标（不能出现报价）

1. 投标人情况一览表；（格式见附件 4）
2. 商务技术评分标准中须提供的相关得分佐证材料；
3. 投标人认为需要提交的其他商务技术材料。

### 三、价格标

1. 开标一览表（格式见附件 5）
2. 分项报价明细表（格式见附件 6）

附件 1:

法定代表人身份证明书

(法定代表人参加投标, 须出示此证明)

单位名称:

单位地址:

姓名:                      性别:

年龄:                      职务:

身份证号:

手机:

系(公司名称)的法定代表人。

法定代表人身份证复印件(正反面, 需加盖公章)

(粘贴此处)

投标人: (盖章)

日 期: 年 月 日

附件 2:

## 法定代表人授权委托书

(委托代理人参加投标, 须出示此证明)

本授权委托书声明: 我(姓名)系

(投标人名称)的法定代表人, 现授权委托

为本公司的授权代理人。以本公司的名义参加

(采购单位名称)的投标, 代理人在投标、开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务, 我均予以承认。

授权代理人无转让权。特此委托。

授权委托人: 性别: 年龄:

身份证号:

单位名称:

授权代理人: 性别: 年龄:

身份证号:

单位名称:

授权代理人身份证复印件(正反面, 需加盖公章)

(粘贴此处)

法定代表人身份证复印件(正反面, 需加盖公章)

投标人: (盖章)

法定代表人: (签字或盖章)

日期: 年月日



附件 3:

## 承诺书

致:

我/我们已仔细阅读研究了全部招标文件并考察了现场。

我/我们（填写公司名称）在此谨表愿意承接上述项目。

我们同意你们保留不接受你们所收到的最低报价或任何投标文件的权利。

我们已充分注意到招标文件中的所有内容和要求，并且充分认识到符合这些要求是我们的义务。

我/我们同意可以在收到标书后在约定时间提供投标方的资格文件全部内容，并保证完全真实有效。

我单位遵守国家廉政相关规定，无失信、行贿等不良行为。

我单位参与本项目投标绝无串标、围标等行为。

我单位在参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

我/我们确认无论是否中标，投标书所有内容的使用权归贵公司。

我/我们（填写人员姓名）以（标明任命职务）

资格，被授权代表（填写公司名称），在此作出上述确认和承诺。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

地址：

电话：

日期：

## 附件 4:

投标人情况一览表

单位名称							
单位优势及特长							
单位概况	职工总数	人	上一年主要经济指标	营业额		实现利润	
	流动资金	万元		主要产品	1.		
	固定资产 (万元)	原值: 净值:			2.		
	占地面积	m <sup>2</sup>			3.		
本次投标主要产品情况	本次投标主要产品名称	型号	上年产销量	产品技术先进水平	曾获何级何种奖励	主要用户名称	
	近 3 年完成及正在执行的合同中发生的 由于投标人违约或部分违约而引起诉讼和受到索赔的案件具体情况及结果 (须如实填写, 若对此进行隐瞒, 尔 后又被采购人或采购代理机构发现, 或被它人举证成立, 其投标资格将被 取消)。			如有名称变更 (非因该单位出现了与 资格预审 (如果经此程序) 时的营业 性质的根本改变以至不再满足本次招 标的要求), 说明原名称因何原因 变更为现名称, 并提供由工商管理部门出具的变更证明文件。			

附件 5:

开 标 一 览 表

投标人全称（加盖公章）：

项目名称：

项目编号：

分包号：

投标货物、服务名称	投标总报价
	大写：  小写：元（人民币）  除税价：  税率： %
主要货物、服务制造商及产地	

日期：

填写说明：

- 1、开标一览表必须加盖投标单位公章（复印件无效）。
- 2、如有分包，投标人投任何一个包的标的，都需单独填写开标一览表。

附件 6:

分项报价明细表（服务类）

投标人（盖章）：

序号	名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准	金额	备注
1							
2							
3							
4							
合计							

注：投标人必须详细报出采购清单中各个子项的名称、品牌、规格型号、数量、单价。且本表各分项报价合计应当与投标报价总表报价合计相等。请各供应商务必按照以上要求填报，否则作为无效投标处理。

